

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第783號

原告 鉅鈦開發有限公司

法定代理人 陳美純

原告 陳翠華

共同

訴訟代理人 曾佳琳

被告 戴美瑛

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告鉅鈦開發有限公司新臺幣29,250元，及自民國113年9月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告陳翠華新臺幣3,255元，及自民國113年9月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年7月26日起至返還嘉義市○○段000○號即門牌號碼嘉義市○區○○街0000號7樓1房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告鉅鈦開發有限公司新臺幣1,950元。
- 四、被告應自民國113年7月26日起至返還嘉義市○○段000○號即門牌號碼嘉義市○區○○街0000號7樓1房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告陳翠華新臺幣217元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張：嘉義市○○段000○號即門牌號碼嘉義市○區○
02 ○街0000號7樓1房屋(下稱系爭房屋)為原告鉅鈦開發有限公
03 司(下稱鉅鈦公司)、陳翠華、被告及訴外人許孟玉所共
04 有，應有部分分別為30分之9、30分之1、3分之1、3分之1。
05 詎被告無正當權源占用系爭房屋，為無法律上之原因而受利
06 益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害，自得向被告請求
07 不當得利。又被告將系爭房屋出租予訴外人江宜謹居住，每
08 月租金新臺幣(下同)6,500元，因被告收取全額租金而非
09 自身居住使用，自不受土地法第97條最高限額之拘束，應以
10 實際收取之租金計算。原告自取得系爭房屋所有權應有部分
11 之日即民國112年4月26日起至113年7月25日共計15個月，依
12 原告之應有部分比例計算，被告應分別給付鉅鈦公司、陳翠
13 華之不當得利為29,250元(計算式： $6500 \times 9/30 \times 15 = 29,250$)、
14 3,255元【計算式： $6500 \times 1/30 = 217$ (元以下四捨五
15 入)， $217 \times 15 = 3,255$ 】，並請求自113年7月26日起至返還系
16 爭房屋之日止，按月分別給付鉅鈦公司、陳翠華1,950元、2
17 17元，爰依民法第179條之規定提起本件訴訟等語，並聲明
18 如主文1-4項所示。

19 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
20 陳述。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告主張系爭房屋為鉅鈦公司、陳翠華、被告及許孟玉所共
23 有，應有部分分別為30分之9、30分之1、3分之1、3分之1，
24 有建物登記謄本可參(見本院卷第29-30頁)，又被告將系爭
25 房屋出租予江宜謹居住使用，租期至114年3月，每月租金6,
26 500元等情，亦有本院113年度司執字第8258號查封筆錄、指
27 封保管切結、不動產現況調查表、房屋現況陳報狀在卷可查
28 (見本院卷第59-77頁)，堪信原告前開主張為真。

29 (二)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
30 物之全部，有使用收益之權，民法第818條有明定。各共有
31 人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益權，惟共

01 有人如欲對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人
02 全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部分有
03 自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就
04 共有物之全部或一部，任意為使用收益，即屬侵害他共有
05 人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決意旨參照）。
06 本件被告雖按其應有部分，對於系爭房屋有使用收益權利，
07 惟未經其他共有人同意之情形下，不得對於特定部分使用收
08 益，亦即不得於系爭房屋具體、特定位置占有、使用、收
09 益。

10 (三)被告應將所受有之不當得利返還原告：

- 11 1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。如共有人不顧他共有人之
13 利益，而就共有物之全部或一部任意為使用收益，即屬侵害
14 他共有人之權利，其逾越應有部分為使用收益，所受超過之
15 利益，即為不當得利，應就其占用範圍，按其逾越應有部分
16 比例計算其所得之不當得利(最高法院84年度台上字第2808
17 號判決意旨參照)。
- 18 2. 本件被告未經原告及其他共有人同意，將系爭房屋出租予江
19 宜謹，已如上述，被告無權對系爭房屋使用收益，致使原告
20 於該段期間內無法使用系爭房屋，而受有損害，則原告依民
21 法第179條前段規定，請求被告返還占有系爭房屋所得之不
22 當得利，依前開說明，核屬有據。原告以被告與江宜謹間約
23 定之租金每月6,500元作為不當得利之計算標準，應屬適
24 當。又原告取得系爭房屋所有權應有部分之日為112年4月26
25 日，有前開建物登記謄本可參，則原告主張自112年4月26日
26 起至113年7月25日共計15個月，依原告之應有部分比例計
27 算，被告應分別給付鉅鈦公司、陳翠華之不當得利為29,250
28 元【計算式： $6,500 \times 9/30 = 1,950$ ； $1,950 \times 15 = 29,250$ 】、3,2
29 55元【計算式： $6,500 \times 1/30 = 217$ （元以下四捨五入）； 217
30 $\times 15 = 3,255$ 】，並請求自113年7月26日起至返還系爭房屋之
31 日止，按月分別給付鉅鈦公司、陳翠華1,950元、217元，均

01 屬有據，應予准許。

02 五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告1. 給付鉅
03 鈦公司29,250元及自民事準備一暨擴張聲明狀繕本送達被告
04 之翌日(即113年9月27日，見本院卷第115頁)起至清償日
05 止，按年息百分之5計算之利息。2. 給付陳翠華3,255元及自
06 民事準備一暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日(即113年9月2
07 7日)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3. 自113年
08 7月26日起至返還系爭房屋予原告及其他全體共有人之日
09 止，按月給付鉅鈦公司1,950元。4. 自113年7月26日起至返
10 還系爭房屋予原告及其他全體共有人之日止，按月給付陳翠
11 華217元，均為有理由，應予准許。

12 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
13 389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

16 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

17 法 官 陳 劭 宇

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
19 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。